

Géographie
et cultures

Géographie et cultures

102 | 2017

Imaginaires de la vi(II)e en hauteur

Villes verticales et capitalismes urbains

Économie politique de la grande hauteur au « stade Dubaï » des relations capital-urbanisation

Vertical cities and urban capitalisms: a political economy of great height at the « Dubai stage » of the relations between capital and urbanization

Raphaël Languillon-Aussel



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/gc/5245>

DOI : 10.4000/gc.5245

ISSN : 2267-6759

Éditeur

L'Harmattan

Édition imprimée

Date de publication : 1 septembre 2017

Pagination : 39-61

ISBN : 978-2-343-14135-0

ISSN : 1165-0354

Référence électronique

Raphaël Languillon-Aussel, « Villes verticales et capitalismes urbains », *Géographie et cultures* [En ligne], 102 | 2017, mis en ligne le 28 septembre 2018, consulté le 01 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/gc/5245> ; DOI : 10.4000/gc.5245

Ce document a été généré automatiquement le 1 mai 2019.

Villes verticales et capitalismes urbains

Économie politique de la grande hauteur au « stade Dubaï » des relations capital-urbanisation

Vertical cities and urban capitalisms: a political economy of great height at the « Dubai stage » of the relations between capital and urbanization

Raphaël Languillon-Aussel

Introduction : La hauteur, *nouvelle* dimension d'un monde urbain qui se verticalise rapidement ?

- 1 Définir la « ville verticale » contemporaine comme la résultante d'un aménagement urbain de la hauteur ou de la profondeur souterraine ne suffit pas. Des catacombes parisiennes ou romaines aux flèches des cathédrales gothiques, des égouts de la ville moderne au sommet des tours médiévales de San Gimignano, la ville se verticalise ou aménage ses sous-sols depuis l'époque antique, c'est-à-dire depuis les débuts de sa fondation. Si les cas européens ne convainquent pas pour cerner les qualités de ce qui fonde la verticalisation contemporaine des espaces urbains, que penser des pyramides aztèques ou des minarets arabes, qui, d'époques différentes, marquent les paysages urbains d'une spiritualité fortement corrélée à la verticalité ? Que penser aussi des écrits bibliques, qui font état de la Tour de Babel, ou des jardins suspendus de Babylone ? Assurément, la verticalité est bien consubstantielle à l'urbain, quelle que soit l'époque ou l'aire culturelle considérée. La « ville verticale » est ainsi d'abord un pléonasme si on ne s'en tient qu'à la description objective des volumes : elle ne peut donc pas seulement résulter de la simple reproduction de la verticalité dans la ville.
- 2 À la fois objet récent de recherches et sujet émergent des politiques publiques (Appert, 2015 ; Appert, Huré et Languillon, 2017), la verticalité est pourtant un élément nouveau ou, pour le dire plus précisément, un élément de renouvellement des espaces urbains contemporain. Le paradigme de Manhattan est longtemps resté assez unique en dehors

des États-Unis : l'aménagement de tours en Europe s'est rapidement interrompu dans les années 1970 (Appert et Montes, 2015), alors qu'il était encore peu répandu à la même époque au Japon (Perez, 2014), et quasi inexistant ailleurs, à l'exception de l'Amérique du Sud (Somekh, 1997). La question de la ville verticale apparaît et se mondialise alors en même temps que ré-émergent les débats autour des tours et des bâtiments de grande hauteur (Didelon, 2010).

- 3 En Europe, les années 1990 et 2000 ont connu un regain d'intérêt pour les tours après une trentaine d'années de désamour. Partant de Londres et de Barcelone, la diffusion des immeubles de grande hauteur touche à présent l'ensemble des métropoles du continent (Paquot, 2008 ; Appert, Cuntz et Mathian, 2014 ; Appert et Montès, 2015). En Chine, le rapide développement économique s'est traduit à la fois par un puissant processus d'urbanisation et un mouvement rapide de verticalisation du bâti dont Pudong, à Shanghai, est l'un des exemples les plus emblématiques (Wu et Barnes, 2008). Les villes du golfe arabe, à la tête desquelles se trouve Dubaï, passent de simples bourgades au stade de métropoles verticalisées en une vingtaine d'années à peine (Davis, 2007). Le Japon, pays encore bas jusqu'aux années 1970, connaît lui aussi deux vagues successives de verticalisation : les années 1980, puis les années 2000 (Languillon, 2015).
- 4 La ville verticale est ainsi problématisée dans les années 2000 à partir d'un questionnement au sujet des tours, la plupart du temps conflictuel¹ (Appert, 2008 ; Paquot, 2008 ; Drozd, 2016). La transformation de leur nature et des acteurs comme des mécanismes responsables de leur production et de leur insertion dans l'espace urbain traduit de nouvelles logiques à la fois urbaines et capitalistiques (Davis et Monk, 2011), donnant lieu à une nouvelle lecture de la verticalité urbaine qui se surimpose à quatre autres plus anciennes. Au tournant du XX^e siècle, une lecture technique mettait l'accent sur l'évolution des techniques de construction, avec la généralisation des charpentes de poutres d'acier et de béton armé, ainsi qu'avec le perfectionnement de l'ascenseur inventé par Otis (Paquot, 2008). À partir des années 1960, une lecture fonctionnelle se met en place avec l'aménagement des quartiers d'affaires européens comme la Défense à Paris, où la tour permettait la commutation facilitée d'un partenaire à un autre et donc améliorait les possibilités d'interactions professionnelles (Picon-Lefebvre, 2003). Au même moment, mais pour l'aménagement d'autres types d'espaces verticalisés, une lecture économique privilégie l'entrée par les coûts réduits par les tours, concernant aussi bien l'emprise foncière que l'industrialisation des chantiers, comme c'est déjà le cas pour l'aménagement des HLM français. En Amérique latine, une lecture sécuritaire se met en place dans les années 1970, en particulier au Brésil, les tours permettant de se prémunir à moindre coût d'un environnement perçu comme dangereux (Coy & Pöhler, 2002)².
- 5 La question d'une économie politique de la verticalité urbaine inscrite dans la circulation globale des modèles, de la main-d'œuvre et du capital n'est néanmoins posée que récemment. Selon David Harvey (2015), les processus d'urbanisation – et les grands paradigmes historiques de villes qui en résultent – seraient la traduction de relations dynamiques entre surplus de main-d'œuvre et recherche perpétuelle de débouchés au surproduit du capital. Partant de ce constat, nous faisons ainsi l'hypothèse que la multiplication des tours et l'avènement de la ville verticale comme nouveau paradigme dominant à travers le monde constitueraient une nouvelle étape des rapports entre urbanisation et investissement du surproduit du capital.

- 6 Dans cette hypothèse, la ville verticale serait le produit d'un nouveau rapport entre un processus d'urbanisation, la verticalisation, un actif privilégié, la tour, et la recherche de débouchés au surproduit d'un capital dont la nature, la circulation et la masse auraient changé d'échelle pour devenir globales. Ce faisant, la tour change de nature et de signification, passant de la modernité à la modernisation urbaine et, par là, fait basculer les enjeux de luttes des classes de considérations locales à des rapports de force et des coalitions d'acteurs globaux. Les silhouettes urbaines se transforment, elles aussi, et deviennent autant le symbole triomphant de cette verticalité augmentée que le point de crispation majeur de sa contestation et, par conséquent, de la contestation des investissements d'un capital globalisé.
- 7 Pour traiter cette hypothèse, l'article ouvre la réflexion sur une géohistoire des rapports entre surinvestissement du capital et urbanisation à travers trois paradigmes urbains (Paris, New York et Dubaï) inspirée des travaux de David Harvey. Dans un deuxième temps, il entre un peu plus dans les détails avec une analyse des différents types de villes verticales dans le monde contemporain en fonction des dynamiques économiques, des jeux d'acteurs et des symboliques associées à la grande hauteur, afin d'en montrer la diversité et la complexité et d'éviter de réduire la ville verticale à une figure unique.

Le stade Dubaï du capitalisme urbain, nouvelle étape des relations entre urbanisation et investissement du surproduit du capital

- 8 David Harvey a particulièrement bien démontré l'intrication profonde entre changement d'échelle des aménagements urbains et changement d'échelle des logiques d'accumulation du capital. Comme il le dit, « les villes sont nées de la concentration géographique et sociale d'un surproduit » (Harvey, 2015, p. 30). Avec l'avènement des régimes capitalistes à l'époque moderne, la dynamique de croissance des espaces urbains a été intimement liée à celle du capital : le capitalisme produit en permanence le surproduit nécessaire à l'urbanisation, cette dernière en étant devenue l'un des principaux débouchés.

La ville verticale et les trois stades du capitalisme urbain

- 9 Depuis l'époque moderne, le lien interne entre développement du capitalisme et urbanisation, d'abord essentiellement marchand, a par la suite connu trois mutations majeures dont la ville verticale constitue la dernière en date (tableau 1). Les deux premières étapes sont bien documentées par les travaux d'économie politique de David Harvey³ ainsi que ceux, plus récents, de Dominique Lorrain (Lorrain, 2013). L'haussmannisation de Paris au XIX^e siècle a servi de modèle à l'Europe entière dans la restructuration des centres médiévaux à une époque où la suraccumulation de capital et de main-d'œuvre rendait nécessaire de trouver un débouché en mesure de l'écouler rapidement. Les travaux d'Haussmann ont donc permis, en mobilisant des quantités phénoménales de capitaux et de travailleurs, de répondre à cette situation de suraccumulation et de crise en France. Imité en Europe, le processus permet d'expliquer une grande partie de la croissance et de la prospérité du vieux continent, qui bascule dans l'ère des grandes villes dont Paris devient le paradigme (Harvey, 2012)

- 10 Un demi-siècle plus tard, dans les années 1930, l'architecte et urbaniste Robert Moses s'inspire de la posture haussmannienne pour répondre à New York à la grande dépression qui touche alors les États-Unis (Schwartz, 1993). Il mobilise pour ce faire dans la fabrique urbaine la surabondance de capitaux et de main-d'œuvre inutilisés pour construire un nouvel espace : celui de la *suburb*, adossée au fordisme, constituée d'innombrables pavillons construits de façon industrielle articulés à de puissants axes de transport autoroutiers. Au sortir de la seconde guerre mondiale, ce modèle se généralise à l'ensemble des États-Unis, faisant changer l'urbain d'échelle pour la deuxième fois : la grande ville devient alors la région urbaine, caractérisée par son incommensurable étalement (Jackson, 1985).
- 11 Dans les années 1980, les relations entre ville et capital franchissent une nouvelle échelle et changent de nature pour aboutir aux métropoles verticalisées. La financiarisation de l'économie impulsée à cette époque par Donald Reagan, Margaret Thatcher et Yasuhiro Nakasone conduit à globaliser la circulation du capital financier et à financiariser la fabrique urbaine : titrisation immobilière, prêts immobiliers hypothécaires, spéculation, « ville casino »... (Baraud-Serfaty, 2008 ; Halbert, 2010). Le rapport entre capitalisme financier et urbanisation atteint alors ce que Mike Davis appelle le « stade Dubaï »⁴, dans lequel l'urbain reste un champ privilégié d'investissement du capital et de la main-d'œuvre, mais dans des logiques de circulation globalisée (rappelons ici que la main-d'œuvre à Dubaï provient à 90 % de l'étranger) (Davis, 2007).
- 12 À chaque stade des relations entre capital et urbain (le « stade Paris », le « stade New York » et le « stade Dubaï »), l'échelle géographique de circulation de la main-d'œuvre et du capital s'élargit : nationale, continentale, elle est à présent globale (tableau 1). La taille et la quantité de capitaux et de main-d'œuvre changent aussi d'échelle : à présent, les quantités qui circulent sur les marchés immobiliers sont sans commune mesure avec les quantités du « stade Paris ». La course au gigantisme des projets urbains répond en partie à ce changement d'échelle et à cet effet masse des liquidités disponibles. Les tours ont alors remplacé les appartements haussmanniens puis les pavillons de banlieue comme objets privilégiés d'investissement, car elles constituent l'un des rares actifs reproductibles en grand nombre qui puissent dépasser individuellement en valeur la centaine de millions de dollars, voire parfois le milliard de dollars⁵. La verticalisation de l'urbain est intimement corrélée au changement de dimension du capital disponible et au passage aux logiques financières globalisées : la ville verticale est donc l'expression de la métropolisation, entendue comme la concentration des capitaux globalisés (auxquels s'ajoute aussi celle des hommes et des fonctions de commandement)⁶.

Paradigme	Dimension	Effet	Espace	Nouvel objet	Échelle	Capital
Paris	Profondeur	Perspective	Centre	La percée	Grande ville	National
New York	Largeur	Étalement	Périphérie	La <i>suburbs</i>	Région urbaine	Continental
Dubaï	Hauteur	Verticalité	Centre et périphérie	Le <i>skyline</i>	Métropole	Global

Tableau 1 – Les trois stades des relations entre capitalisme et urbanisation et les changements d'échelles successifs

Source : Raphaël Languillon-Aussel, 2016.

De la modernité à la modernisation – la nature transformée des tours et des silhouettes urbaines

- 13 L'ère des métropoles et l'ère de la ville verticale sont ainsi la même : la verticalité contemporaine est bien une dimension nouvelle en ce qu'elle est le produit de la globalisation financière de l'urbain, et se surimpose aux quatre logiques préalables évoquées en introduction : technique, fonctionnelle, économique et sécuritaire. Son sens et les mécanismes économiques, sociaux, politiques dont elle relève sont radicalement différents d'une verticalisation historique de l'urbain, consubstantielle à l'érection des villes et de leurs infrastructures (le mur d'enceinte, le clocher, le beffroi, le phare portuaire, le donjon, la tour des pendus...). Pour le dire autrement, la verticalité « classique » est consubstantielle à la ville, et la « ville verticale » est consubstantielle à la métropole.
- 14 Au sein de la ville verticale devenue un des nouveaux paradigmes urbains d'un monde globalisé, la tour, expression la plus marquante de la verticalité entendue comme forme privilégiée d'accumulation du capital globalisé, a changé de nature et de statut. Depuis la fin du XIX^e siècle, les gratte-ciel font partie intégrante des formes urbaines des grandes villes américaines (Cohen et Damisch, 1992). Leur diffusion en Europe et au Japon jusqu'aux années 1960-1970 répondait d'abord aux canons esthétiques et architecturaux de la modernité, dans une sorte de prolongement vertical du « stade Paris » des relations urbain-capital (Montanari, 2017). À partir des années 1980, les acteurs aménageant les tours abandonnent la *modernité* pour la *modernisation* de l'urbain (Montanari, 2007 ; Melograni, 2015). En effet, selon Guido Montanari, la modernité, issue des Lumières et de ses idéaux de liberté, d'égalité et de progrès, a donné en architecture le courant moderne et ses premiers gratte-ciel dont les principales caractéristiques étaient leur ambition positiviste dans les techniques de construction, leur symbolique – la réussite des idéaux socio-politiques américains – et leur nature avant-gardiste. La modernisation, en revanche, est une perversion de la modernité, en ce qu'elle n'est plus avant-gardiste mais purement institutionnelle (star-architecture), qu'elle n'est plus positiviste mais hyper-réaliste (voir plus loin pour plus de détails), qu'elle n'est plus le reflet de la liberté et de l'égalité mais du néo-libéralisme et de dynamiques de confiscation, et qu'elle se pense essentiellement sur le mode de la rénovation, qui s'opère selon des idéaux socio-politiques contestables, à savoir la destruction, la spoliation, la dépossession, l'accaparement des espaces, des richesses et des silhouettes urbaines. Il dit à ce sujet :

Hence, what does modernity mean in a contemporary period? (...) I am convinced that, starting from the 19th century, modernity has been closely related to the rationale of Enlightenment as summarised by the ideals of the French Revolution in the triad Liberté, Égalité, Fraternité. These principles (...) are the founding pillars of the indefeasible rights of every human being (...). Consequently, contextualising the concept of modernity today means agreeing with the concepts of freedom of individuals, wellbeing of populations, equal rights, redistribution of wealth, preservation and fair distribution of resources.

It is commonly known that the history of skyscrapers commenced in Chicago when the city was reconstructed after the 1871 fire. The upward drive triggered by the high cost of land generated significant structural and plant engineering innovations but architects, who come

from a Beaux Arts educational background, long concealed these innovative solutions with traditional design and decorative features in an attempt to deny the “assault against the sky” of these works. (...) Rejected in Europe, tall buildings spread in the United States in the 1900s but, however, consistently with tradition. (...) The tall building became the symbol of modernity, and artistic avant-garde movements recognised it as progress that marked a break with tradition. (...) In the United States, (...) the most famous ones, such as the Chrysler Building, were built in the 1920s-1930s, towards the end of the “great depression” as the expression of capitalism that, despite the crisis experienced, announced a new image of recovery and power through symbolic elements that were genuine technological jewels. (On the opposite), the spreading of architectures that reach considerable heights, totally disregarding social needs and context, constructed to enrich some magnate or to celebrate a multinational, or a political regime, as long as they present technological innovation, should therefore be considered as a modernization phenomena rather than modernity (Montanari, 2017).

- 15 Issue essentiellement d'opérations de rénovation aux visées lucratives, associant des acteurs publics et privés aussi bien locaux que globaux, la tour participe d'une banalisation de l'exceptionnel caractéristique du « stade Dubaï » du capitalisme. Mike Davis décrit particulièrement bien la manifestation spectaculaire et la traduction urbaine de ce stade à Dubaï même :

Fantasmes en lévitation. Bienvenue dans cet étrange paradis. Mais où êtes-vous donc ? (...) Vous êtes à Dubaï, ville-État du Golfe persique, en 2010. Après Shanghai (15 millions d'habitants), Dubaï (1,5 million) est le plus grand chantier du monde : le berceau d'un monde enchanté entièrement dédié à la consommation la plus ostentatoire et, selon l'expression locale, aux « modes de vie hyper haut de gamme ». (...) les autorités de Dubaï estiment que leur forêt enchantée de 600 gratte-ciel et centres commerciaux attirera aux environs de 2010 près de 15 millions de visiteurs étrangers par an, soit trois fois plus que la ville de New York. (...) Dubaï a déjà surpassé Las Vegas, cette autre vitrine désertique du désir capitaliste, dans la débauche spectaculaire et la surconsommation d'eau et d'électricité. Des dizaines de méga-projets extravagants – dont l'« Île-Monde » artificielle (où le chanteur Rod Stewart aurait acquis la « Grande-Bretagne » pour 33 millions de dollars), le plus haut gratte-ciel du monde (Burj Dubaï, conçu par le cabinet d'architectes Skidmore, Owings et Merrill), l'hôtel de luxe sous-marin, les dinosaures carnivores, la piste de ski indoor et le giga-centre commercial (...). De fait, c'est un peu comme si le livre-culte de l'hyper-réalité, *Learning From Las Vegas*, de Robert Venturi, était devenu pour l'émir de Dubaï ce que la récitation du Coran est aux musulmans pieux (Davis, 2007, p. 7-10).

- 16 À présent, la tour comme expression de la modernité a, dans la plupart des cas de constructions nouvelles, cédé la place aux tours symboles de modernisation (Kligmann, 2007), que ce soit dans des espaces ouverts à l'urbanisation, comme à Pudong (Shanghai), ou dans des espaces de rénovation urbaine comme dans la City ou les Docklands à Londres (Appert, 2012), ou encore à Marunouchi à Tokyo (Languillon, 2015). Expression de cette nouvelle dimension de l'urbain, la silhouette des villes verticales, autrefois symbole de modernité quand elle comprenait des bâtiments de grande hauteur, a été progressivement remplacée par une valeur architecturale, urbanistique et politique nouvelle, parfois programmatique : celle de la modernisation des grandes métropoles (Appert, 2012).
- 17 Bien que les villes américaines telles que Chicago et New York soient historiquement considérées comme précurseurs de silhouettes urbaines rythmées par des immeubles de grande hauteur (Montès, 2014), il est frappant de constater que la silhouette verticalisée souffre d'une absence significative de conceptualisation autant dans la plupart des

politiques publiques que dans nombre de travaux académiques⁷. Cette absence traduit bien son changement de nature et de valeur, associée au stade Dubaï du capitalisme et à ses enjeux de modernisation.

- 18 Il est nécessaire de distinguer la silhouette historique, la silhouette verticale moderne et la silhouette verticale modernisée. Si les deux premières réfèrent au profil de la ville se détachant de l'horizon et touchent, dans le cas nord-américain, à la verticalité « classique » de l'urbain empreinte de modernité comme à Manhattan dans les années 1960, la dernière renvoie à la silhouette « augmentée » par le jeu du capital globalisé et est donc corrélé aux processus de métropolisation.
- 19 Point de silhouette verticale modernisée, par conséquent, sans métropolisation. En ce sens, plus que la simple silhouette (Alain, 2004 : Gassner, 2009)⁸, la silhouette modernisée cristallise les tensions autour de l'utilisation et de la territorialisation de ce capital globalisé (Drozdz, 2014) : il est l'objet de luttes habitantes et, sans doute aussi, de lutte des classes d'un nouveau genre relevant du « stade Dubaï » du capitalisme. Si la tour et la silhouette verticale symbolisaient la modernité urbaine du « stade New York » du capitalisme, leurs versions contemporaines symbolisent à présent la modernisation de la ville verticale, entendue comme paradigme contesté de la globalisation des rapports entre urbanisation et investissement du surproduit du capital.

Des villes verticales : de la diversité des processus de verticalisation, entre ordinaire et exceptionnel

- 20 Le « stade Dubaï » de l'urbain a cela de particulier qu'il co-construit dans un même mouvement la ville, son discours et son image (Schmid, 2009 ; Graham 2017). Il inscrit ainsi l'urbain dans une hyper-réalité⁹ de laquelle participe la ville verticale. Cette dernière est en effet, avant d'être constituée en objet scientifique, une formalisation *marketing* de la métropole au fort contenu promotionnel et communicationnel, qui l'inscrit dans l'hyper-réalité des régimes d'exception et de l'exceptionnel¹⁰.
- 21 Si les acteurs de la ville d'exception regardent pour une bonne part vers l'extérieur et animent des dynamiques transnationales (tourisme, acteurs internationaux, flux de capitaux, de marchandises et d'informations), ils se distinguent en cela des visées des acteurs de la ville ordinaire¹¹, tournés surtout vers le local¹². Les enjeux de la ville ordinaire, par contraste avec la ville d'exception, concernent les habitants et les usages réguliers des espaces urbains. Si la ville d'exception a pour vocation d'être exposée, parfois de façon arrogante, souvent de façon conquérante, la ville ordinaire a pour vocation la reproduction du quotidien (Robinson, 2006 ; Halbert, 2010 ; Appert, Huré et Languillon, 2017).
- 22 C'est en fonction de ces deux polarités à la fois opposées et complémentaires des métropoles contemporaines que l'on fonde l'étude typologique des différentes formes de villes verticales et de verticalités dans les métropoles contemporaines, laissant ici de côté les analyses portant sur la verticalité des stades antérieurs à celui identifié plus haut comme étant le « stade Dubaï » de l'urbain.

La verticalisation de l'exceptionnel : vers la désagrégation de l'urbain ?

- 23 En tant que nouvel avatar de la ville d'exception et produit de son hyper-réalité, la ville verticale relève du travail des opérateurs d'imaginaire urbain. Entrepreneurs, grandes compagnies, politiques, financiers, institutions, associations ou groupes sociaux, ces acteurs qui créent à la fois la ville et son image (voire son imaginaire) agissent autant dans le réel que dans l'idéal¹³ (Schmid, 2009 ; Ong, 2011). Les opérateurs d'imaginaire urbain ne touchent pas seulement les imaginaires sociaux de la ville, mais produisent du sens, de l'espace et des pratiques urbains pour les éléments intérieurs à la ville (population résidente, salariée, acteurs, entreprises, collectivités...) comme pour les éléments qui en sont extérieurs (Drozdz, 2016 ; Clément, 2016 ; Graham, 2017). Cette caractéristique de l'exceptionnel contribue sans doute à expliquer en partie les conflits qui y sont associés et les sentiments de dépossession ou de spoliation qui les alimentent.
- 24 À ce sujet, Steve Graham décrit cette hyper-réalité destructrice de libertés fondamentales dans le cas de l'Arabie Saoudite et du projet de Kingdom Tower : « *Acuto stresses how the towers emerge as dominating of aspiration and status locally; as symbols of the 'aspiration' of local political, planning and real-estate elites on the world stage; and, as short-hands to signal and represent the locality in myriad of adverts, product placements and tourist and investment drives. Also important to the rise of the new towers are the complex ways in which their ascent is lauded by a myriad of supine, superficial and boosterist media and architectural commentary. These endlessly reinforce discursive formulations simplistically equating vertical height with power, wealth, importance, quality or modernity. "Our vision for Kingdom Tower is one that represents the new spirit of Saudi Arabia," Adrian Smith, one of the Tower's Chicago-based architects (...). Not surprisingly side-stepping the House of Saud's truly execrable record of human rights abuses and its global promotion of terrorist violence, Smith (2011) continues: "This tower symbolizes the Kingdom as an important global business and cultural leader, and demonstrates the strength and creative vision of its people... With its slender, subtly asymmetrical massing, the tower evokes a bundle of leaves shooting up from the ground – a burst of new life that heralds more growth all around it. We're thrilled to be working with His Highness [Prince Alwaleed bin Talal] and Jeddah Economic Company to help define this path for the Kingdom."* » (Graham, 2017).
- 25 En tant que produit d'une hyper-réalité de l'exception, la ville verticale du « stade Dubaï » tend au solipsisme et à l'auto-référence (Kaika, 2011 ; Ong, 2011 ; Graham, 2017). En ce sens, ses promoteurs revendiquent comme étant consubstantielle à l'urbain la scission socio-spatiale qu'avaient déjà physiquement opérée en deux dimensions l'urbanisme ségrégationniste des années 1980-1990 symbolisé par le modèle des *gated communities* et les pratiques de sécession urbaine des espaces aisés (Graham et Marvin, 2001). Ces acteurs ne font pas que verticaliser ces pratiques ségrégationnistes : ils les inscrivent dans l'hyper-réalité de l'urbain comme en constituant l'essence et le devenir naturel (Ong, 2011 ; Harris, 2015). Ce faisant, la ville verticale ne permet de faire vivre ensemble ni les populations, ni les espaces, ni les bâtiments : elle conduit à les faire vivre à côté.
- 26 Steve Graham, s'appuyant sur les analyses de Maria Kaika, le montre bien dans le cas de Londres : « *To understand the contemporary fetish for 'iconic' tall towers (...), geographer Maria Kaika draws important links between the hypermobility of the world's corporate and super-rich elites and the often craven efforts to brand new skyscrapers as easily identifiable everyday objects. (...) Kaika calls such structures, appropriately, 'autistic icons' or 'serial objects.' She links their*

proliferation to the hypermobility of global elites, and the ways in which such groups no longer tend to link their identities and financial fortunes to growth coalitions within one specific city (as did the likes of Guggenheim or Rockefeller in the 20th century). (...) Efforts to develop urban design and planning policies to shape the rapid verticalisation of London's skylines have had some success been able to protect a few historical vistas. However, they have been unable to prevent the sense of a vertical free for all in unprotected urban spaces beyond, encouraged by a nexus connecting national and mayoral encouragement with a huge bubble speculative financial investment » (Graham, 2017).

- 27 Les interrelations qui fondent la ville puis l'urbain sont alors déconstruites pour laisser place à une maximisation de l'évitement¹⁴ (Graham, 2001). D'un pléonasme auquel conduit l'association de la « ville » et de la « verticalité » (voir introduction), la ville verticale du « stade Dubaï » deviendrait alors un oxymore : si toute ville est historiquement le produit d'une verticalisation, la verticalité contemporaine serait antinomique de ce qui fait ville, à savoir une maximisation des interactions sociales¹⁵.

Les diverses formes de verticalités d'exception du « stade Dubaï »

- 28 D'après Mike Davis (2007), le paradigme de la ville verticale d'exception est Dubaï, auquel on pourrait ajouter, selon lui, Pudong à Shanghai, ou Las Vegas aux États-Unis. Heiko Schmidt propose une classification similaire (Schmid, 2009). Il s'agit pour la plupart de métropoles dynamiques ayant connu d'importantes phases de croissance, associées la plupart du temps au fort développement de puissances émergentes : la Chine, l'Inde, les Emirats Arabes Unis, l'Arabie Saoudite, le Brésil, la Russie. En ce sens, ces villes verticales ou ces morceaux de ville verticalisés obéissent à des logiques de croissance champignon. Le développement du Pudong a ainsi débuté timidement au début des années 1990, avant de connaître un aménagement rapide à partir de 1997 qui se poursuit encore de nos jours avec l'inauguration de la deuxième tour la plus haute du monde en 2015 (632 m). De la même façon, Dubaï n'était encore qu'un modeste port au bord du désert il y a vingt ans, et abrite à présent la tour la plus haute du monde, le Burj al-Khalifa (828 m). Ces tours sont co-financées par des capitaux nationaux et locaux, et sont aménagées par de grands cabinets d'architecture internationaux. La Tour de Shanghai a ainsi été dessinée par l'Américain Marshall Strabala (agence Gensler). À côté d'elle, la tour du World Financial Center (492 m) a été dessinée par Kohn Pedersen Fox et aménagé par l'entreprise japonaise Mori Biru à la suite de la tentative de cette dernière de diversifier la géographie de ses actifs, très concentrés à Tokyo, marché mature à faible croissance.
- 29 Tokyo justement est un exemple très différent qui illustre un autre type de ville verticale d'exception. Ville dite « mature » par les acteurs qui y opèrent¹⁶, elle s'est pourtant elle aussi très rapidement verticalisée à partir des années 2000, en particulier à la suite de l'édiction de la loi de renaissance urbaine de 2002. Ses principaux centres et quartiers d'affaires, comme Marunouchi, Shibuya, Shinjuku, ont connu des opérations de rénovation de très grande taille multipliant les immeubles de grande hauteur. Rien qu'à Marunouchi, on compte une vingtaine de tours neuves de plus de 150 m de haut construites depuis 2002 (Languillon-Aussel, 2015).
- 30 Si le premier type de verticalisation (Dubaï) s'est surtout opéré par des aménagements *ex-nihilo*, celui de Tokyo s'est effectué par rénovation d'un tissu déjà densément bâti. D'un côté, la ville verticale est le fruit d'une modernisation caractéristique de l'émergence (nouvelles métropoles localisées dans de nouvelles puissances économiques dites

« émergentes ») ; de l'autre côté, la ville verticale est le fruit d'une modernisation caractéristique de la renaissance (métropoles historiques localisées dans des pays anciennement industrialisés qui mettent en place des politiques de rénovation urbaine de grande envergure)¹⁷ (tableau 2).

- 31 La hauteur qui en résulte est de nature différente, même si les jeux d'acteurs qui les financent et les aménagent tendent à se ressembler. Natacha Aveline a ainsi mis en évidence le rôle de la titrisation immobilière et l'arrivée de capitaux étrangers en Asie dans la verticalisation et la concentration des tours dans les centres urbains (Aveline, 2008 ; Aveline, Sue Ching et Hsin Huang, 2014). Dans le même ordre d'idée, Najet Mouaziz a bien montré les relations entre acteurs locaux et investisseurs chinois dans la verticalisation du tissu d'Oran, en Algérie, ainsi que le caractère non-planifié du retour des tours après leur éclipse à la suite de la décolonisation des paysages urbains et des acteurs¹⁸ (Mouaziz, 2017).

Caractéristiques	Ville verticale d'exception « émergente »	Ville verticale d'exception « renaissante »
Type de villes	Nouvelle métropole ; ville globale de seconde génération	Ancienne métropole ; ville globale originelle
Paradigme	Dubaï (Shanghai, Rio)	Tokyo (Londres, Paris)
Contexte urbain	Avancée du front d'urbanisation	Reconstruction de la ville sur elle- même
Aménagement	<i>Ex-nihilo</i>	Rénovation
Contexte économique	Forte croissance	Maturité
Acteurs	Privés ; planification locale	PPP ; législation nationale
Verticalité	Course à la très grande hauteur	Régularisation vers la grande hauteur

Tableau 2 – Comparaison entre deux formes de villes verticales d'exception : l'émergente et la renaissante

Source : Raphaël Languillon-Aussel, 2016.

La verticalisation ordinaire de l'urbain et ses paradigmes contemporains

- 32 Les analyses sur une verticalité d'exception relevant du « stade Dubaï » observable dans les grandes métropoles ne doivent pas occulter un autre type de verticalisation, plus répandue mais moins spectaculaire : celle de l'ordinaire. Moins médiatisée sans doute, elle fait pourtant débat dans de nombreux pays ou territoires. Pour la définir, elle correspond à une verticalité aménagée par des acteurs locaux ou nationaux pour répondre à des besoins locaux et ordinaires de reproduction du quotidien : elle comprend donc les tours de logement des classes moyennes ou populaires, les tours de bureau de

petite hauteur, les barres d'immeubles, les antennes de télécommunication... La particularité de cette hauteur est qu'elle est le plus souvent le fruit d'investissements nationaux¹⁹, mais qu'elle participe néanmoins d'une verticalisation rapide et contemporaine de l'urbain. On peut mentionner par exemple les *apatu tanji* de Corée du Sud aménagés par de grands conglomérats sud-coréens pour y loger les classes moyennes enrichies par le développement économique (Gélézeau, 2003) ou encore les tours de logement en Algérie (Mouaziz, 2017) ou au Cambodge (Fauveaud, 2015).

- 33 Trois grands cas de figure coexistent, tous liés de près ou de loin à une situation de crise du logement, rendant nécessaire de construire rapidement des bâtiments de grande hauteur pour une demande nombreuse non satisfaite. Cette crise est liée à un accroissement démographique très rapide (à Oran par exemple ; Mouaziz, 2017), à un enrichissement accéléré de la population et l'apparition d'une classe moyenne nombreuse (comme à Phnom-Penh ; Fauveaud, 2015) ou à une période de reconstruction rapide après une guerre (comme à Beyrouth ; Summer, 2006). Cette verticalisation est souvent attaquée pour des raisons esthétiques, pour la qualité médiocre de ses matériaux et de ses formes, pour la rupture créée avec les paysages urbains précédents, ou pour son manque de contrôle et de planification. Un quatrième type de verticalisation de l'ordinaire, non lié à une situation de crise, correspond à des mécanismes spéculatifs touchant le foncier, comme c'était le cas au Japon dans les années 1980 où la multiplication d'immeubles crayons de moyenne hauteur et leur rapide destruction avaient valu à Tokyo le surnom de « ville amibe » (Ashihara, 1986).

Quelle typologie de la verticalité du « stade Dubaï » ?

- 34 Aucune étude systématique de la provenance des capitaux et des acteurs mobilisés (locaux, nationaux, globaux) dans l'aménagement de l'ensemble des villes verticales n'existe pour le moment. Une entrée par la morphologie est donc une option alternative en attendant des travaux plus quantitatifs sur le sujet, permettant d'affiner la typologie de la verticalité urbaine. Articulée à la distinction entre ordinaire et exceptionnel, une distinction supplémentaire entre une verticalité banale et une verticalité remarquable permet de classer les différents cas en quatre grands ensembles (tableau 3).
- 35 Il ne faut pas confondre ordinaire et banal, et exceptionnel et remarquable. Au-delà des définitions de l'ordinaire et de l'exception déjà opérées dans les sections précédentes, on propose de définir le banal par son absence de caractéristique notable et le remarquable par son caractère iconique, original et créatif (McNeill, 2009 ; Appert et Montès, 2015 ; Gravari-Barbas et Renard-Delautre, 2015). Le banal relève ainsi d'une industrialisation des formes, d'une répliquabilité des volumes et d'une diffusion à grande échelle de produits standardisés. Le remarquable, quant à lui, relève de l'unique, qu'il ait été pensé comme tel (voir les bâtiments des star-architectes fondant l'essence même du stade Dubaï du capitalisme urbain) ou qu'il ait été réinterprété comme tel *a posteriori* via une opération de patrimonialisation ou une labellisation.
- 36 Le croisement des deux axes de lectures ordinaire/exceptionnel et banal/ remarquable permet de dégager quatre formes de verticalité présentes dans les paysages et les dynamiques des villes verticales du « stade Dubaï ». D'un côté, l'ordinaire banal relève d'une industrialisation à grande échelle de bâtiment de grande hauteur pour répondre aux besoins de reproduction d'une population locale. Le paradigme en est Séoul et ses

apatu tanji (Génézeau, 2003). L'ordinaire remarquable, à l'opposé, est un élément de la ville ordinaire qui a été patrimonialisé, soit que l'on ait reconnu ses qualités esthétiques et techniques *a posteriori*, comme c'est le cas des gratte-ciel de Villeurbanne, soit que le bâtiment ait été approprié par la population locale et symbolise alors un certain passé ou un certain territoire comme la Tour Panoramique de la Duchère, à Lyon, ou la tour Plein-ciel à Saint-Étienne (Kaddour, 2015).

- 37 De l'autre côté, se trouve une verticalité exceptionnelle banalisée, qui constitue le gros des aménagements de la ville verticale. Il s'agit de tours génériques, désincarnées, moins identifiables que les bâtiments à visée de *marketing* territorial ou de signature architecturale pour justifier leur construction dans les contextes urbains fortement patrimonialisés (comme dans le cas de Londres). Ces tours sont aménagées en très grand nombre à travers les métropoles du globe. Nous formulons ici l'hypothèse, en attendant des travaux plus systématiques et quantifiés, qu'elles constituent une majeure partie des débouchés au capital globalisé en recherche constante d'opportunités d'investissement et qu'elles répondent aux besoins immobiliers d'une élite globale hyper-mobile qui ne cherche pas tant à se loger qu'à se constituer un patrimoine géographiquement prestigieux et diversifié. À l'inverse de cette verticalité d'exception banale se trouve une verticalité d'exception iconique, celle des stars-architectes, qui cristallise les visions et les débats portant sur la ville verticale qui ne se réduit pourtant pas à cette dimension très restreinte de la verticalité urbaine contemporaine (McNeill, 2009 ; Appert et Montès, 2015 ; Gravari-Barbas et Renard-Delautre, 2015).

	Ordinaire	Exceptionnel
Banal	Verticalité ordinaire banale <i>Ex. : Apatu tanji à Séoul</i>	Verticalité d'exception banale <i>Ex. : Marunouchi à Tokyo</i>
Remarquable	Verticalité ordinaire patrimonialisée <i>Ex. : la Tour Panoramique à la Duchère, Lyon</i>	Verticalité d'exception iconique <i>Ex. : Pudong à Shanghai</i>

Tableau 3 – Distribution typologique de quatre grands types de verticalité observables dans les grandes métropoles mondiales

Source : Raphaël Languillon-Aussel, 2016.

Conclusion : Le changement de dimensions de la ville consubstantielle au changement d'échelle de circulation du capital

- 38 Les mutations urbaines et les paradigmes qui en résultent correspondent à un changement de nature du capitalisme adossé à un changement d'échelle des logiques de circulation du capital. La ville, en tant que débouché au surproduit du capital et au surplus de main-d'œuvre, a évolué conjointement au changement de dimensions dudit surproduit et dudit surplus de main-d'œuvre, ainsi qu'à l'élargissement des espaces de leur circulation et à la transformation de leur nature. À la grande ville moderne du « stade Paris » et à la région urbaine du « stade New York », correspondant respectivement à un capitalisme marchand puis industriel (fordiste) et à une échelle

nationale puis continentale, succède la ville verticale du « stade Dubaï ». Fruit d'un capitalisme financiarisé, ses logiques scalaires sont mondiales tant du point de vue de la circulation des actifs et des capitaux investis, que du point de vue de la circulation de la main-d'œuvre comme de la « nationalité » des acteurs impliqués²⁰.

- 39 La ville verticale n'est néanmoins pas une entité homogène. Derrière la notion se trouvent des cas de figure variés voire opposés concernant tant les logiques d'acteurs que les logiques financières ou morphologiques, ou les rapports aux processus d'urbanisation et à l'existant. Se concentrant uniquement sur la verticalité « augmentée » par le jeu du capital financiarisé caractérisant le « stade Dubaï » de l'urbain, une typologie fondée sur les couples d'opposition ordinaire/exception et banal/remarquable fait émerger quatre grands types de verticalité urbaine. Cette typologie introduit un cadre critique réutilisable dans d'autres travaux d'économie politique. Son intérêt est double. Elle permet de montrer la très grande diversité des cas de verticalité contemporaine attachée au « stade Dubaï » d'urbanisation du capital, que l'on résume le plus souvent à la seule verticalité d'exception iconique. Nous faisons ici l'hypothèse que cette dernière ne serait pourtant que minoritaire tant en actifs qu'en volume ou en valeur²¹. Elle permet également de proposer une grille de lecture critique pour de futurs travaux portant sur les formes urbaines produites par un capitalisme financiarisé. Elle permet enfin d'interroger les évolutions de chaque type.
- 40 Il est à ce sujet politiquement intéressant de voir que la verticalité d'exception, tant banale que remarquable, et la verticalité ordinaire suivent de nos jours deux trajectoires opposées. D'un côté, la verticalité d'exception voit les limites de la très grande hauteur sans cesse repoussées, avec des projets dépassant à horizon 2020 les 1000 mètres de haut. De l'autre côté, la verticalité ordinaire est tendanciellement réduite, avec de multiples opérations de destruction-reconstruction en plus bas ou plus petit des tours et des barres. Ainsi, alors que l'exceptionnel est étiré vers le haut, l'ordinaire est tiré vers le bas : la verticalité d'exception est doublement rendue exceptionnelle par « augmentation » de ses objets et par réduction de son environnement ce qui, socio-politiquement, pose de nombreuses questions et anime de nouveaux débats qui, au-delà du droit de la hauteur, interrogent le droit à la hauteur.

BIBLIOGRAPHIE

ALLAIN Rémy, 2004, *Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Paris, A. Colin, 256 p.

AMIN Ash et GRAHAM Steven, 1997, « The ordinary city », *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 22, n° 4, p. 411-429.

APPERT Manuel, 2015, « Le retour des tours dans les villes européennes », *Métropolitiques*. <
<http://www.metropolitiques.eu/Le-retour-des-tours-dans-les.html>>

APPERT Manuel, 2012, « Les nouvelles tours de Londres comme marqueur des mutations d'une métropole globale », *Observatoire de la société britannique*, n° 10, p. 105-122.

- APPERT Manuel, 2008, « Ville globale versus ville patrimoniale ? Des tensions entre libéralisation de la skyline de Londres et préservation des vues historiques », *Revue géographique de l'Est*, vol. 48, n° 1-2. <<http://rge.revues.org/1154>>
- APPERT Manuel, HURE Maxime, LANGUILLON-AUSSEL Raphaël (dir.), 2017, « Gouverner la ville verticale », *Géocarrefour*, vol. 91, n° 2. <<https://geocarrefour.revues.org/10013>>
- APPERT Manuel, MONTES Christian, 2015, « Skyscrapers and the redrawing of the London skyline: a case of territorialisation through landscape control », *Articulo - Journal of Urban Research*, Special issue n° 7. <<http://articulo.revues.org/2784>>
- APPERT Manuel, CUNTY Claire et MATHIAN Hélène, 2014, « Le retour des tours en Europe », présentation lors du deuxième *workshop* du programme ANR Skyline, Lyon, 18 juin 2014.
- ASHIHARA Yoshinobu, 1986, *Kakureta chitsujo. Nijûisseiki no toshi he mukatte*, Tokyo, Chûôkôronsha, Traduction française : 1994. *L'ordre caché. Tokyo, la ville du XXI^e siècle ?*, Paris, Hazan.
- AVELINE-DUBACH Natacha, 2008, *Immobilier : l'Asie, la bulle et la mondialisation*, Paris, Éditions du CNRS, 319 p.
- AVELINE-DUBACH Natacha, SUE-CHING Jou, HSIN-HUANG Michael Hsiao (dir.), 2014, *Globalisation and new intra-urban dynamics in Asian cities*, Taipei, National Taiwan University Press, 459 p.
- BARAUD-SERFATY Isabelle, 2008, « Capitales et capitaux. Vers la ville financiarisée ? », *Le Débat*, n° 148, p. 96-105.
- CLAVAL Paul, avec la collaboration de CLAVAL Françoise, 1981, *La logique des villes. Essai d'urbanologie*, Paris, Litec, 633 p.
- CLÉMENÇON Anne-Sophie, 2015, *La ville ordinaire. Généalogie d'une rive, Lyon 1781-1914*, Marseille, Éditions Parenthèses, coll. « Architectures », 284 p.
- CLÉMENT Thibault, 2016, *Plus vrais que nature. Les parcs Disney ou l'usage de la fiction dans l'espace et le paysage*, Paris, Presses Sorbonne Nouvelle, 285 p.
- COHEN Jean-Louis et DAMISCH Hubert (dir.), 1992, *Américanisme et modernité. L'idéal américain dans l'architecture et l'urbanisme*, Paris, Flammarion, 446 p.
- COY Martin, PÖHLER Martin, 2002, « Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina », *Environment and Planning*, n° 29, p. 355-370.
- DAVIS Mike, 2007, *Le stade Dubaï du capitalisme*, Les Prairies Ordinaires, Paris, 87 p.
- DAVIS Mike, MONK Daniel Bertrand (dir.), 2011, *Evil paradises: dreamworlds of neoliberalism*, New York, The New Press, 352 p.
- DIDELON Clarisse, 2010, « Une course vers le ciel. Mondialisation et diffusion spatio-temporelle des gratte-ciel », *Mappemonde*, n° 99. <<http://mappemonde.mgm.fr/num27/articles/art10301.html>>
- DROZDZ Martine, 2016, « L'espace du discours. Média et conflits d'aménagement à Londres », *L'Espace géographique*, n° 45, p. 232-248.
- DROZDZ Martine, 2014, *Regeneration b(d)oom : territoires et politique de la régénération urbaine par projet à Londres*, thèse de doctorat, Lyon 2, sous la co-direction de Christian Montès et Manuel Appert.
- FAUVEAUD Gabriel, 2015, *La production des espaces urbains à Phnom Penh : Pour une géographie sociale de l'immobilier*, Paris, Publications de la Sorbonne, 368 p.

GASSNER Gunter, 2009, « Elevations, icons and lines: the city abstracted through its skylines », in J. Davis *et al.* (dir.), *Researching the spatial and social life of the city: CitiesLAB 1*, London School of Economics and Political Science, p. 68-86.

GELEZEAU Valérie, 2003, *Séoul, ville géante, cités radieuses*, Paris, Éditions du CNRS, 291 p.

GRAHAM Stephen, 2017, « Contemporary skyscrapers turning nowhere into somewhere », *Géocarrefour*, vol. 91, n° 2. <<https://geocarrefour.revues.org/10129>>

GRAHAM Stephen, 2015, « Luxified skies: how vertical urban housing became an elite preserve », *City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, vol. 19, n° 5, p. 618-645.

GRAHAM Stephen, 2001, *Splintering urbanism: networked infrastructures, technological mobilities and the urban condition*, Routledge, 511 p.

GRAVARI-BARBAS Maria, RENARD-DELAUTRE Cécile (dir.), 2015, *Starchitecture(s) : figures d'architectes et espace urbain*, Paris, L'Harmattan.

HALBERT Ludovic, 2010, *L'avantage métropolitain*, Paris, PUF, 144 p.

HARRIS Andrew, 2015, « Vertical urbanisms: opening up geographies of the three-dimensional city », *Progress in Human Geography*, p. 601-620.

HARVEY David, 2015, *Villes rebelles. Du droit à la ville à la révolution urbaine*, Buchet Chastel, Paris, 330 p.

HARVEY David, 2012, *Paris, capitale de la modernité*, Les Prairies Ordinaires, Paris, 530 p.

HARVEY David, 1989, « From managerialism to entrepreneurialism. The transformation in urban governance in later capitalism », *Geografiska Annaler B*, vol. 71, n° 1, p. 3-17.

JACKSON Kenneth, 1985, *Crabgrass frontier: the suburbanization of the United States*, New York, Oxford University Press, 396 p.

KADDOUR Rachid, 2015, « Les représentations complexes des tours d'habitat populaire. La trajectoire en trois actes de la tour Plein-Ciel à Saint-Étienne », *Métropolitiques*. <<http://www.metropolitiques.eu/Les-representations-complexes-des.html>>

KAIKA Maria, 2011, « Autistic architecture: the fall of the icon and the rise of the serial object of architecture », *Environment and Planning*, vol. 29, p. 969-984.

KEENE Derek, 2008, « Tall Buildings in Medieval London: precipitation, aspiration and thrills », *The London Journal*, vol. 33, n° 3, p. 201-215.

KLINGMANN Anna, 2007, *Brandscapes. Architecture in the experience economy*, Cambridge, MA, London, The MIT Press, 378 p.

LACHENAL Guillaume, 2013, « Le stade Dubaï de la santé publique. La santé globale en Afrique entre passé et futur », *Revue Tiers-Monde*, n° 215, p. 53-71.

LANGUILLON-AUSSEL Raphaël, 2017, « Verticalisation des quartiers d'affaires et maturité à Tokyo », *Géocarrefour*, vol. 91, n° 2. <<https://geocarrefour.revues.org/10122>>

LANGUILLON-AUSSEL Raphaël, 2015, « Le skyline de Tokyo, entre constructions opportunistes et ordre caché », *Métropolitiques*. <<http://www.metropolitiques.eu/Le-skyline-de-Tokyo-entre.html>>

LANGUILLON-AUSSEL Raphaël, 2014, « Tokyo, ville globale mature. Lecture critique de la maturité urbaine au Japon », *Urbia*, Hors série n° 2, p. 123-143.

LE GOIX Renaut, 2016, *Sur le front de la métropole : une géographie suburbaine de Los Angeles*, Paris, Publications de la Sorbonne, 318 p.

- LORRAIN Dominique, 2013, « La ville et les marchés : ce qui change au début du 21^e siècle », *EspacesTemps.net*. <<https://www.espacestemp.net/articles/la-ville-et-les-marches-ce-qui-change-au-debut-du-21e-siecle/>>
- MCNEILL Donald, 2009, *The global architect: firms, fame, and urban form*, New York, Routledge, 192 p.
- MELOGRANI Carlo, 2015, *Architetture nell'Italia della ricostruzione. Modernità versus modernizzazione 1945-1960*, Macerata, Quodlibet, 438 p.
- MONTANARI Guido, 2017, « Privatizing the sky? Tall buildings in the historical urban landscape: the case of Turin », *Géocarrefour*, vol. 91, n° 2. <<https://geocarrefour.revues.org/10121>>
- MONTANARI Guido, 2007, « Sotto la modernità: tradizione o barbarie? », in Maria Antonietta Crippa (dir.) *Luoghi e modernità*, Milan, Jaca book, 206 p.
- MONTES Christian, 2014, « New York City and Chicago, the cradle of towers and of their regulation: Have the best known skylines been forgotten? », *Congrès de l'Association of American Geographers*, Tampa, États-Unis.
- NOUAZIZ Najet, 2017, « La quête de la hauteur à Oran (Algérie). Pourquoi, comment et quelles conséquences sur la ville ? », *Géocarrefour*, vol. 91, n° 2. <<https://geocarrefour.revues.org/10254>>
- ONG Aihwa, 2011, « Hyperbuilding: spectacle, speculation, and the hyperspace of sovereignty », in Ananya Roy et Aihwa Ong (dir.), *Worlding cities: Asian experiments and the art of being global*, Londres, John Wiley & Sons, 376 p.
- PAQUOT Thierry, 2008, *La folie des hauteurs. Pourquoi s'obstiner à construire des tours ?*, Paris, Bourin Éditeur, 219 p.
- PARKER Martin, 2015, « Vertical capitalism: skyscrapers and organization », *Culture and Organization*, vol. 21, n° 3, p. 217-234.
- PEREZ Rafael, 2014, « The historical development of the Tokyo skyline: timeline and morphology », *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, vol. 13, n° 3, p. 609-615.
- PICON-LEFEBVRE Virginie, 2003, *Paris - Ville moderne, Maine-Montparnasse et La Défense, 1950-1975*, Paris, Éditions Norma, 300 p.
- ROBINSON Jennifer, 2006, *Ordinary cities: between modernity and development*, Londres, Routledge, 224 p.
- SCHMID Heiko, 2009, *Economy of fascination: Dubai and Las Vegas as themed urban landscapes*, Borntraeger, 272 p.
- SCHWARTZ Joel, 1993, *The New York approach: Robert Moses, urban liberals, and redevelopment of the inner city (urban life and urban landscape)*, Ohio State University Press, 375 p.
- SOMEKH Nadia, 1997, *A cidade vertical e o urbanismo modernizador: 1920-1939*, São Paulo, ed. Studio Nobel.
- SUMMER Doris, 2006, « The neoliberalization of urban space: transnational investment networks and the circulation of urban images: Beirut and Amman », *Villes et Territoires du Moyen-Orient*, n° 2. <halshs-00139204>
- WU Jiaping, BARNES Tony, 2008, « Local planning and global implementation: foreign investment and urban development of Pudong, Shanghai », *Habitat international*, vol. 32, n° 3, p. 364-374.

NOTES

1. Cette approche spécifique et restreinte ne doit pas faire oublier d'autres dimensions problématiques de la verticalité : la multiplication des aménagements souterrains, l'aménagement en strates urbaines que la modernité avait déjà théorisé en partie, la question des espaces aériens, les interactions dynamiques entre environnement et aménagement prises en coupe verticale sont autant de questionnements constituant scientifiquement l'objet.
2. L'auteur tient ici à remercier chaleureusement Paul Claval pour sa relecture, ses conseils et cette typologie qu'il emprunte de leurs échanges.
3. Sur une analyse critique des travaux de David Harvey et ses apports à l'économie politique, nous renvoyons ici le lecteur aux travaux de Paul Claval, issus d'une présentation effectuée à Londrina le 20 octobre 2011, en cours de publication. Si Paul Claval considère les deux stades des relations capital-urbanisation comme des hypothèses de travail, nous les considérons ici, au regard des argumentaires solides développés dans de nombreux ouvrages, dont *Paris, capital de la modernité*, Les Prairies Ordinaires, 2012, comme des thèses fondatrices.
4. Mike Davis évoque à titre exploratoire l'idée d'un « stade Dubaï » du capitalisme dans son essai éponyme de 2007. Repris dans son article sur la santé globale, Guillaume Lachenal définit ce « stade Dubaï » comme « un modèle fondé, par analogie avec le développement soudain de la métropole du Golfe persique, sur l'investissement spéculatif, sur l'afflux soudain de liquidités tirées de l'extraction de ressources, sur de nouvelles connexions géographiques, dont le centre de gravité s'éloigne du monde euro-américain, et sur une esthétique à la fois futuriste et nostalgique – la mélancolie postfordiste. » (2013, p. 54-55). D'une façon plus générale, ce « stade Dubaï » est le produit de trois grandes mutations du capitalisme : sa néo-libéralisation, sa globalisation, et sa financiarisation. Comme le formule Guillaume Lachenal, « fondé sur de nouveaux mécanismes de création de valeur, en particulier (...) les cycles d'investissements spéculatifs dans l'immobilier (...), (le stade Dubaï du capitalisme) repose aussi sur l'accumulation par dépossession (Harvey, 2005), c'est-à-dire sur la privatisation massive, dans le cadre de politiques de « réforme », de biens, de services et d'espaces publics » (2013, p. 54).
5. La tour de télécommunication du Skytree par exemple, inaugurée en 2013 à Tokyo, a ainsi coûté 1,2 milliard de dollars.
6. Il ne s'agit pas néanmoins ici de minimiser les capitaux mobilisés dans l'aménagement des *suburbs* contemporaines, dont les mécanismes financiers (en particulier le régime assurantiel) sont très bien analysés par Renaud Le Goix dans son ouvrage *Sur le front de la métropole*, 2016.
7. La nature du *skyline* est double : objet d'étude scientifique récemment réinterrogé en particulier par le programme de recherche *Skyline* ; réalité opérationnelle des politiques publiques et des règlements d'urbanisme encore timidement pris en compte.
8. Pour R. Allain, « le *skyline* ou silhouette de la ville est la représentation en coupe du volume urbain. À grande échelle, on parle de profil ou de ligne des toits » (Allain, 2004). Pour G. Gassner, « a skyline is a specific way of observing and representing the city, namely one that points out the heights of the built environment, which is emphasised most from a low and distant viewpoint. (...) A city has infinite number of skylines, depending on the viewpoint and the viewing direction. Some of them might be conceived as representing a city's spatial, social and cultural characteristic, all of them abstract the city » (Gassner, 2009).
9. L'hyper-réalité caractérise les sociétés postmodernes, dans lesquelles l'imaginaire et la réalité interagissent pour produire un sens nouveau qui modifie les usages, les systèmes de pensée, les pratiques, les valeurs, les comportements et les relations entre l'individu, la collectivité et l'environnement (pris au sens large : environnements social, urbain, naturel, économique, familial, culturel...). Dans le domaine des études urbaines, Heiko Schmid fait entrer l'hyper-

réalité dans le cadre des pratiques de l'économie de la fascination. Selon lui, l'hyper-réalité n'a plus comme base la réalité, mais se pose comme son propre référent. L'hyper-réalité se construit et s'autoproduit à partir d'outils virtuels comme les télécommunications, Internet, la publicité, qui constituent autant de biais qui captent l'attention et la fascination des individus (Schmid, 2009).

10. Par ville d'exception, nous renvoyons à la définition proposée par L. Halbert qui la définit comme « *reposant sur la place centrale accordée à une rhétorique de la concurrence inter-urbaine, à la promotion d'infrastructures de haut niveau, et à son soutien apporté à des fonctions économiques exercées par une élite branchée des réseaux mondialisés* » (Halbert, 2010, p. 49).

11. Nous définissons ici la ville ordinaire par ses fonctions qui visent à répondre à la vie locale et aux besoins (primaires, secondaires et hédoniques) des habitants et des usagers quotidiens des espaces urbains. Pour plus de précisions sur ce point, voir Ash Amin et Stephen Graham, 1997. On peut également rapprocher la notion des travaux d'Anne-Sophie Cléménçon sur la ville de Lyon (2015).

12. Il faut ici nuancer la distinction trop catégorique entre les acteurs de l'exceptionnel et ceux de l'ordinaire : de nombreuses passerelles existent des uns aux autres. Une même personne peut également être alternativement l'un puis l'autre au sein d'une même journée, comme ces employés des sièges sociaux japonais de Marunouchi qui parcourent parfois plus de deux heures de transport chaque matin et chaque soir pour accéder à leurs pavillons de banlieue, si l'on me permet cet exemple trivial.

13. La notion d'opérateur d'imaginaire urbain est récente. Elle se situe à la croisée de la géographie phénoménologique (des perceptions et des représentations) et de la géographie du *marketing* urbain. Elle renvoie aux dispositifs, instruments ou acteurs qui produisent et qui diffusent les images iconiques et mentales ainsi que les modèles, voire les utopies, en fonction desquels une ville se construit, se perçoit, se vit, s'exporte.

14. Cette maximisation de l'évitement est alors très certainement compensée par le recours massif au web social, y compris avec des sites pour rencontrer des amis, des partenaires amoureux, ou des échanges de services qu'offrait autrefois un bon voisinage. Il serait intéressant d'approfondir les relations certainement co-dépendantes entre diffusion de la ville verticale et numérisation (ou virtualisation) des rapports sociaux.

15. Cette formule est empruntée au travail de Paul Claval (Claval, 1981).

16. Sur cette question de la maturité, voir l'article critique publié dans la revue *Urbia* (Languillon, 2014).

17. Cette distinction ne signifie pas que l'on ne puisse trouver de la modernisation *ex-nihilo* dans les métropoles historiques (voir Odaiba et le front de mer à Tokyo) ni de modernisation par rénovation d'un tissu ancien (voir la destruction des *hutong* à Shanghai et leur remplacement par des tours de *standing*). Il s'agit plutôt de grandes tendances.

18. Najet Mouaziz a très bien démontré que les tours étaient, en Algérie, associées à la période coloniale et à l'aménagement français des années 1950. Après l'indépendance, les tours ont donc été dénoncées comme symbole du colonialisme : le paysage a été décolonisé lui aussi par un retour à l'horizontalité. La réémergence des tours dans les années 2010 correspond à l'arrivée de nouveaux investisseurs, en l'occurrence chinois, qui modernisent un tissu bas, ancien et délabré avec des opérations de grande envergure. Ces dernières permettent, côté chinois, de trouver un débouché au surplus de capitaux disponibles sur les marchés internationaux qui trouvent en Algérie les partenaires et les montages propices à leur écoulement.

19. Il serait erroné ici de dire que cette verticalisation ordinaire ne mobilise pas de capitaux étrangers : bien au contraire, on en trouve dans le cas d'Oran par exemple (Mouaziz, 2017). Ils semblent toutefois moins décisifs, quoique des travaux supplémentaires soient ici nécessaires pour en vérifier l'idée, que je laisse à l'état d'hypothèse.

20. Bien entendu, il importe de rester prudent avec la formalisation de tels idéaux-types qui ne recouvrent pas l'ensemble des situations. Les arrangements hybrides sont nombreux, les logiques d'assemblage, en particulier financiers, sont en outre plus complexes que cet emboîtement où les échelles se superposent strictement.

21. Des travaux supplémentaires sont ici nécessaires pour évaluer plus précisément sa part dans la valeur totale du bâti verticalisé.

RÉSUMÉS

La financiarisation de l'aménagement urbain, la globalisation du capital et les processus de métropolisation participent de la verticalisation rapide des espaces urbains, en particulier des centres et des nouvelles centralités périphériques. Cet article propose un essai théorique et critique d'inspiration néo-marxiste visant à établir une typologie des liens entre mutations du capitalisme et forme urbaine, en particulier au regard des formes verticalisées. L'hypothèse principale est d'affirmer que la phase actuelle du capitalisme (ayant atteint ce que Mike Davis appelle le « stade Dubaï » faisant suite à un stade industriel puis fordiste dont les idéaux-types seraient d'un côté Paris, de l'autre New York) produit une forme urbaine particulière : la ville verticale. Dans une première partie, l'article dresse un portrait des trois idéaux-types urbains illustrant les relations capital/urbanisation et leurs évolutions, selon la prise en compte de différents critères, notamment l'intensité des capitaux mobilisés et l'échelle à laquelle ces capitaux sont mobilisés. Une deuxième partie propose une réflexion sur la diversité des processus de verticalisation, en distinguant les verticalisations émergentes des verticalisations renaissantes et en s'appuyant sur la distinction critique exceptionnel/ordinaire. L'article se termine sur une typologie de la verticalité urbaine, afin de montrer la diversité des cas de villes verticales, en croisant deux couples de notions : ordinaire/exceptionnel et banal/remarquable.

Financialization of urban planning, globalization, and metropolization processes participate in the rapid verticalization of urban spaces, in particular of city centers and new peripheral centralities. This paper proposes a theoretical and critical essay from a neo-Marxist approach, and aims to establish a typology about the links between capitalism changes and urban forms, in particular regarding the verticalized one. The main hypothesis asserts that the actual phase of capitalism (which has been reaching what Mike Davis calls the "Dubai stage", succeeding to an industrial then a Fordist one the paradigms of which would be Paris for one, New York for the other) produces a particular urban form: the vertical city. In a first part, the article portrays of three urban ideal-types, which illustrate the relations between capital and urbanization and their evolution, taking into account different criteria, mainly intensity of capital, and scale at which capital is mobilezed. A second part reflects on about the diversity of verticalization processes, distinguishing emerging verticalization and renascent verticalisations, and using a critical distinction between exceptional/ordinary. The article ends with a typology of urban verticality, in order to show the diversity of vertical cities, by crossing two couples of notions: ordinary/exceptional and banal/remarkable.

INDEX

Mots-clés : verticalisation, ville verticale, exception, ordinaire, capitalisme, investissements immobiliers, néolibéralisation

Keywords : verticalization, vertical city, exceptional, ordinary, capitalism, real estate investments, neoliberalization

AUTEUR

RAPHAËL LANGUILLON-AUSSEL

Geneva University

Swiss Government Excellence Scholarships for Foreign Scholars

Faculty of geography and environment & Institute for Environmental Sciences

UMR 5600 Environment City Society

rlanguillon@gmail.com